ACTUALIDAD

Argucias de la banca en las comunidades

LAS ENTIDADES FINANCIERAS UTILIZAN TÁCTICAS LEGALES PARA NO HACER FRENTE A LAS DEUDAS DE LOS PISOS QUE SE ADJUDICAN

JUANJO BUENO DEL AMO

La crisis económica está provocando que las entidades financieras acumulen un *stock* importante de viviendas fruto de las ejecuciones hipotecarias y las daciones en pago. Una realidad que convierte al banco en propietario del inmueble y, por lo tanto, en deudor de las cuotas comunitarias no asumidas por el anterior dueño.

Pese a que la Ley de Propiedad Horizontal sólo obliga al nuevo titular a hacer frente a los gastos generales de la comunidad originados en el año en curso y el natural anterior a la adquisición de la vivienda, desde hace tiempo las entidades financieras están recurriendo a argucias legales para demorar el pago de las cantidades adeudadas, según denuncia el Programa de Lucha contra la Morosidad en las Comunidades de Propietarios (PLCM).

«Retrasar la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad para así evitar ser identificados como nuevos titulares o no comunicar a la comunidad la nueva situación registral son algunas de las tácticas empleadas por los bancos», aseguran desde el PLCM. «Es una práctica cada vez más frecuente. La cuestión es que en nuestro ordenamiento jurídico la inscripción de la transmisión tiene ciertas ventajas, pero no es obligatoria. Ello provoca que los bancos ponderen qué es lo que más les interesa y actúen de esa manera perjudicando en ocasiones a terceros como las propias comunidades», explica José Juan Muñoz, director del PLCM.

Retrasan la inscripción para no ser identificados como nuevos titulares

No piden el certificado de que el anterior propietario estuviera al corriente de pago

Imagen de una comunidad de vecinos compuesta por varios edificios y zonas comunes con piscina. / SERGIO ENRÍQUEZ

Y es que el tiempo juega a favor de las entidades. «La comunidad de vecinos no se entera hasta incluso dos meses después de que el anterior propietario de la vivienda ha dejado de ser el titular y la propiedad ha pasado al banco», reconoce Fran Gafforio, administrador de fincas y sociodirector de Communitas. «Generalmente, lo sabemos porque el anterior dueño nos llama para decirnos que la vivienda ya no es suya y no le reclamemos más, porque el conserje nos confirma que la vivienda se la ha quedado un banco o, simplemente, cuando pedimos una nota simple en el Registro para confirmar las últimas variaciones de titulares y sale el nombre de la entidad», añade.

Otro instrumento legal que en ocasiones la banca *olvida* es el certificado de deudas. «En este sentido», afirma Gafforio, «muchas comunidades se están encontrando con casos de bancos que antes de ejecutar la finca (piso, local o garaje) no solicitan al administrador de la comunidad un certificado de que el propietario embargado está al corriente de pago, para, una vez más, evitar identificarse como nuevo titular y tener que empezar a pagar las cuotas de la comunidad».

«Con ello pretenden evitar el pago de la deuda más allá del año natural y el ejercicio anterior a que obliga la ley. Si nos llamaran para emitir un certificado libre de deudas y, por ejemplo, la vivienda acumulara tres años, les tendríamos que pedir que, para vender ese inmueble, liquidaran esas tres anualidades, en vez de las dos que pagan gracias a esta práctica», argumenta este administrador.

Entretanto, los bancos vuelven a transmitir el inmueble de inmediato, poniendo como cebo un descuento importante, a un tercero que se convierte en nuevo propietario. «Algunas de estas entidades financieras comunican al comprador que la vivienda no tiene ninguna carga (en la nota simple del Registro las cargas de la comunidad no aparecen), por lo que cuando el nuevo dueño [que ha actuado de buena fe y exonera al banco de aportarle esta información] escritura la vivienda y comunica la nueva situación a la administración se encuentra con la sorpresa de que la vivienda arrastra una deuda que está obligado a pagar», dice Gafforio.

«No obstante, la comunidad de propietarios puede reclamar al banco esta cantidad dado que vendió con deuda de afección real, que es la de la anualidad en curso y la anterior tomando en cuenta el momento de la adquisición», explica Vicente Magro, presidente de la Audiencia Provincial de Alicante. Sin embargo, las deudas contraídas con anterioridad a ese límite de afección siguen correspondiendo al primer propietario y son difícilmente recuperables por la comunidad de vecinos.

¿Es esta práctica legal? «Realmente la obligación que tendría el banco es la de informar a la comunidad del cambio de titularidad», afirma Muñoz. La Ley de Propiedad Horizontal contempla, además, que la aportación del certificado de deudas, previa declaración del vendedor, es condición *sine qua non* para poder «autorizarse el otorgamiento del documento público de compraventa». Sólo cabe una excepción: «Que el banco fuese exonerado de esta obligación por el comprador, que es lo que normalmente está ocurriendo», explica Muñoz.

Quien compra una casa al banco puede encontrarse con que ésta tiene deudas

«Hay que obligar a las entidades a comunicar la adquisición a la comunidad»

Para poder atajar estas prácticas existirían distintas posibilidades. La más sencilla sería que los compradores exigieran sus derechos como consumidores con arreglo a la normativa y las garantías específicas que ésta les otorga. «Se podría evitar exigiendo el certificado de estar al corriente de pagos, y no exonerando al banco de ello», recomienda el director del PLCM.

Desde este organismo también destacan la necesidad de un cambio normativo en el sentido de «obligar a las entidades financieras, como adquirentes, a comunicar a la comunidad la adquisición en un plazo imperativo y vincular un efecto jurídico a su incumplimiento como, por ejemplo, responder de las cuotas anteriores en mayor proporción que lo que prevé la norma actualmente».

BBVA VIVIENDA

Elige tu casa de vacaciones desde 212,54 €/mes.

Entra en bbvavivienda.com y descubre la casa con la que siempre has soñado.

Y con la financiación hasta el 100% de BBVA.
902 57 57 00

adelante.

BBVA Vivienda marca licenciada a BBVA Servicios S.A. Promoción ofrecida por BBVA Servicios S.A. Productos comercializados por cada proveedor indicado en la web bbvavivienda.com. Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. Financiación sujeta a condiciones habituales de contratación. Cuotas calculadas a un tipo de 3,78% el primer año, resto del plazo a un tipo del Euribor + 1,79% resto 40 años y cuota final de 308,1 T.A.E. 3,828% calculado con el Euribor de Mayo publicado en el BOE de 2 de Junio de 2012 que es de 0,828. Condiciones válidas en comunidades de viviendas públicas en bbvavivienda.com. La oferta de financiación de BBVA no consigna la cuota de propiedad de adquisición de inmueble. Precios publicados no incluyen impuestos ni gastos de formalización. Las viviendas se venden sin contenido mobiliario, las fotos en las que aparece mobiliario son exclusivamente a efectos ilustrativos. Vivienda descrita a fecha 18/06/2012.